

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SITA EN EL NÚMERO DE LA CALLE DE

*(** Nota aclaratoria: Estas normas pretenden organizar la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos.*

Las Comunidades de Propietarios, NO tienen capacidad sancionadora, por lo que se trata de establecer un protocolo de actuaciones ante casos de infracción, incumplimientos de las normas y/o caso omiso a los avisos, dado que, no hay soluciones definitivas, pero si llegan a producir un problema de convivencia, podrían considerarse como actividad molesta incluida en el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, en este caso, se podrían aplicar las acciones previstas en dicho precepto, del mismo modo que podrán ser reclamados los daños o perjuicios materiales. En estos casos, los avisos o amonestaciones previas conforme al siguiente reglamento supondría un conjunto probatorio muy útil para el procedimientos judicial)

Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1: CARÁCTER OBLIGATORIO DEL REGLAMENTO

El presente reglamento es de obligado cumplimiento y los empleados de la Comunidad están facultados para hacerlas cumplir. Los derechos y obligaciones de los Estatutos y de este Reglamento afectan de idéntica forma a los ocupantes de las viviendas y locales, sean propietarios, usufructuarios, arrendatarios o usuarios por cualquier título de ocupación, o bien por simple cesión onerosa o gratuita del propietario. El encargado de la Urbanización/Comunidad dará nota por escrito a la Junta de Gobierno de todo incumplimiento denunciado por los empleados de la misma, a efecto de darlas a conocer y adoptar las decisiones oportunas.

La Junta de Gobierno, a través del Secretario Administrador, dará cuenta por escrito al propietario del piso de la decisión tomada en relación con la falta cometida por él, sus familiares, invitados y personas dependientes. Cuando el piso o local lo ocupen terceras personas, de las que tenga constancia la Comunidad, las comunicaciones se harán también igualmente a los usuarios.

ARTÍCULO 2: ADVERTENCIAS

En caso de incumplimiento de las normas contenidas en el presente reglamento, se dirigirá la oportuna advertencia al propietario u ocupante infractor. En el supuesto de no cesar la actividad prohibida, se propondrá a la junta de propietarios la adopción de las medidas procedentes.

ARTÍCULO 3: RESPONSABILIDAD

La Comunidad, a través de sus órganos representativos, podrá exigir a los ocupantes de las viviendas y locales, los daños y perjuicios ocasionados, sin perjuicio de la responsabilidad directa del propietario conforme a lo previsto en la legislación aplicable al efecto, y naturalmente ejercitar las acciones previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, Código Civil y demás normas legales.

Capítulo III. DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 4: UTILIZACIÓN INCORRECTA DE SERVICIOS Y ELEMENTOS COMUNES

La utilización de los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino está completamente prohibida. Estando prohibida la instalación o permanencia de cualquier mueble o enseres en general en las zonas comunitarias.

Además de las sanciones previstas en los artículos 2, 3 y 4, la rotura o deterioro de un elemento común, por uso indebido o contrario a su destino dará lugar a la exigencia económica del importe de la factura de reparación de dicho elemento común.

ARTÍCULO 5 TENDIDO DE ROPA

Queda prohibido el tendido de ropa en las terrazas principales de las viviendas, debiendo hacerse exclusivamente en los tendedores de las viviendas, habilitados al efecto. En fachada, tan solo se permite las macetas de flores o plantas colocadas desde el interior de las viviendas (terrazas, balcones o ventanas), siempre que se adopten las debidas medidas de seguridad que garanticen su sujeción, quedando la Comunidad exonerada de todo tipo de responsabilidad por los daños que se causen por la inobservancia de esta norma.

ARTÍCULO 6. TOLDOS, REJAS Y APARATOS DE CLIMATIZACIÓN.

TOLDOS. Para la instalación de toldos en las terrazas exteriores, se deberá guardar una homogeneidad en toda la Comunidad, ateniéndose al color y modelo elegido por mayoría en junta general extraordinaria celebrada el xxxxxx, modelo xxxxxxxxxxxxxx. Los toldos deberán de ir recogidos en cofres del mismo color del RAL del aluminio y que no lleven faldón.

REJAS: Para la instalación de rejas en ventanas y/o terrazas exteriores se deberá guardar una homogeneidad en toda la Comunidad, ateniéndose al color el ral del aluminio de las ventanas (xxxx) y modelo elegido en Junta General extraordinaria xxxxx, tipo y modelo xxxx

APARATOS DE CLIMATIZACIÓN. Dado que el edificio cuenta con una instalación completa centralizada tanto de calefacción como climatización frío/calor mediante conductos con rejillas en salón y dormitorios, equipo interior y exterior, así como líneas eléctricas, líneas frigoríficas y desagüe. Se desautoriza la instalación de cualquier aparato en el exterior de la vivienda (fachada y/o azotea) que no sea la reposición de las existentes a la entrega de la edificación.

Los aparatos de aire acondicionado únicamente podrán instalarse en xxxxxxxxxxxx.

ARTÍCULO 7: PLACAS Y DISTINTIVOS PROFESIONALES O PARTICULARES

Los particulares que deseen colocar una placa identificativa de su actividad y domicilio, o venta/alquiler de vivienda/local/plaza deberán solicitarlo previamente por escrito con la propuesta de configuración y medidas, con motivo de poder aprobar un modelo al que se adecuan los posteriores a fin de lograr una unidad, no pudiendo superar los carteles en la puerta principal el número de cinco en el mismo momento.

ARTÍCULO 8: PERÍODOS DE AUSENCIA PROLONGADOS

Se recomienda a los vecinos que se ausentaren durante largo tiempo, dejen las llaves de su vivienda a familiar o conocido de confianza, dando cuenta de una persona de contacto al portero y/o administrador de la finca, para que, en caso de emergencia o fuerza mayor de carácter intempestivo, no sea preciso entrar a la misma por la fuerza.

ARTÍCULO 9: ACTIVIDADES RUIDOSAS Y MOLESTAS. Se prohíbe la realización de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en el interior de las viviendas o que puedan ocasionar alguna incomodidad al resto de los vecinos y colindantes. En todo caso, queda prohibido desarrollar actividades que produzcan ruidos y molestias a los vecinos desde las 12 de la noche hasta las 10 de la mañana y de las 15:00 hasta las 16:30 horas (horario de siesta).

Capítulo IV. DEL USO DE ASCENSORES

ARTÍCULO 10: CONDICIONES TÉCNICAS.

El edificio tiene varios ascensores en los distintos portales, tanto de subida como de bajada, que deberán reunir en cada momento los requisitos que establezcan las normas legales correspondientes, además de las siguientes cuando no sean contradictorias con las primeras.

ARTÍCULO 11: CONDICIONES DE USO.

1. En ningún caso se podrá sobrepasar la capacidad indicada en el ascensor, ni en peso total ni en número de personas, exigiéndose las responsabilidades correspondientes a que hubiera lugar en caso de uso abusivo de estos ascensores.
2. No podrá utilizar el ascensor los menores de 14 años sin ir acompañados de personas mayores.
3. No se podrán transportar en ellos objetos, paquetes o bultos cuyo peso sobrepase el límite de capacidad o que por su tamaño y características sean susceptibles de causar daños o deterioros, sin previa protección instalada en el interior y exterior del ascensor.

4. Para el transporte de materiales de obras y traslado de muebles, se deberá avisar previamente de la fecha prevista al Conserje de la finca, y se deberán tomar las medidas necesarias para proteger por completo los elementos comunitarios que puedan verse afectados (revestimiento de ascensores, solerías, esquinas, carpintería, puertas y mamparas, etc...). Si se realiza la mudanza con una empresa especializada, se ruega utilizar una plataforma elevadora por la fachada, evitando molestias a los vecinos y, sobre todo, ocasionar daños al ascensor y otras zonas comunes muy habituales en el traslado de muebles. En ningún caso se podrá ocupar el ascensor de forma permanente o continuada, dejando sin servicio al resto de los vecinos.

5. Al propietario que utilice de forma abusiva o cause daños materiales por sí o a través de terceros de su responsabilidad, se le exigirá el reembolso que corresponda del coste de la reparación de los daños y perjuicios ocasionados.

ARTÍCULO 12: CUIDADO Y VIGILANCIA DE LOS ASCENSORES.

Del cuidado y vigilancia de los ascensores se encargará el Conserje, a los efectos de avisar a la Empresa de conservación, dando cuenta al Presidente y Administrador de la Comunidad de los problemas que puedan existir para la adopción de las medidas oportunas. Ningún propietario o inquilino podrá manipular en su mecanismo en caso de mal funcionamiento, debiendo avisar a dichos empleados y, en su caso, a la Empresa de mantenimiento.

ARTÍCULO 13: CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS ASCENSORES.

Para el buen cuidado de los ascensores y los debidos engrases periódicos se concertará el correspondiente contrato con una casa especializada en tal cometido.

Capítulo V. DEL SERVICIO DE PORTERÍA

ARTÍCULO 14: DIRECCIÓN Y CONTROL DE LOS EMPLEADOS

El poder de dirección y control de los empleados será ejercido por el Presidente, miembro de la Junta de Gobierno designado a efecto y Administración. Queda prohibido todo tipo de discusión o queja directamente a los empleados, siendo el sistema el de dar cuenta al Presidente o Administrador del edificio.

ARTÍCULO 15: HORARIO DE APERTURA DEL PORTAL.

El portal permanecerá cerrado, incluso en horarios de conserjería, a fin de evitar la entrada de personas ajenas a la finca. A estos efectos, cada vecino dispone de un juego de llaves del portal.

Capítulo VI. DE LOS GARAJES.

ARTÍCULO 16. UTILIZACIÓN DE LAS PLAZAS DE GARAJE

Los propietarios de plazas de garajes estacionarán su vehículo siempre y únicamente dentro de la zona que delimitada mediante rayas en el suelo define su espacio. No se permite cerrar las plazas de garaje ni destinarlas a otra finalidad que no sea la citada de estacionamiento de vehículos, **ni depositar o almacenar en la plaza cualquier tipo de mueble o enseres.**

Los propietarios y usuarios del garaje están obligados a esperar el cierre de la puerta al entrar o salir del garaje para evitar el acceso de personas ajenas. Esta prohibido el acceso peatonal por la puerta de acceso de vehículos; el pulsador destinado a la apertura de las puertas de garaje SÓLO debe ser utilizado en casos de emergencia.

Todos los propietarios deberán de respetar las señalizaciones de tráfico del garaje.

ARTÍCULO 17. LIMPIEZA DE GARAJE.

Tras los oportunos avisos de limpieza del garaje colocados en las zonas de costumbre, deberán sacarse todos los vehículos del garaje durante el tiempo que se señale, para facilitar las tareas de limpieza.

Capítulo VII. DE LAS ZONAS COMUNES, PISCINAS, PISTA DE PADEL, ZONAS VERDES Y ZONAS DE JUEGOS INFANTILES.

ARTÍCULO 18. Su uso y disfrute está reservado a los propietarios, inquilinos o personas que con ellos convivan, que se encuentren en posesión de la correspondiente tarjeta deportiva y/o de piscina que al efecto se determine, así como a los invitados de éstos, siempre que utilicen las instalaciones en

compañía de un titular de la tarjeta deportiva.

Está prohibido fumar en todas las instalaciones deportivas, de piscina y zonas infantiles de la Comunidad. Está prohibido utilizar el césped fuera de la temporada de piscina para preservar su buen estado para el uso en verano.

El uso de balón que delimitado a sólo la zona infantil de la urbanización.

El uso de los baños de las zonas comunes será exclusivo de la temporada de piscina y de los propietarios que estén usando el local de la comunidad.

Ningún propietario podrá tener llaves de las zonas comunes, excepto los miembros de la junta directiva que tendrán copia de la llave de la garita del conserje, ante la posibilidad de que existiera cualquier tipo de emergencia.

Queda prohibido la utilización de bicicletas grandes, ni patinetes que dejen marca o estropee el suelo de la Urbanización.

Queda prohibido desarrollar reuniones y tertulias en voz alta en las plazas de la Urbanización, calles, portales y demás servicios comunes, fuera de las horas señaladas en el artículo 10.

ARTÍCULO 19.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL USO DE LAS PISCINAS

- La temporada de baño comprende los meses de junio a septiembre, decidiéndose anualmente por la Junta de Gobierno los días de inicio y cese de la actividad en función de la climatología anual y de las labores de puesta en funcionamiento necesarias.

- No se permite el uso de la piscina si no están presentes los socorristas, si estuviera cerrada y/o fuera de su horario.

- Se recomienda que los menores de 10 años no accedan al vaso de la piscina si no van acompañados de un adulto.

- El cuarto de cloro del recinto de piscina (polivalente), si se guardaran productos químicos u elementos de mantenimiento de la piscina, deberá estar cerrado, pudiendo acceder a él solo personal de piscina.

- No se permite la entrada a la zona de baño con ropa o calzado de calle.

- No está permitido abandonar desperdicios o basura en la zona de piscina, debiendo utilizarse las papeleras u otros recipientes destinados al efecto.

- Está prohibida la entrada y permanencia de mascotas y animales en todo el área de piscina, excepto aquellos de apoyo a discapacitados especialmente recogidos por la legislación sanitaria.

- Cada comunero podrá acceder al recinto de piscina si dispone del correspondiente carnet que dispensa la comunidad y acompañado de personas ajenas a la comunidad con las correspondientes invitaciones que igualmente se dispensan. Está obligado a mostrar estas autorizaciones al socorrista/controlador cuando le sea requerido.

- La entrada a la piscina se hará solamente por las áreas designadas. No se permite brincar portones cerrados o verjas para lograr el acceso a la piscina.

- Se requiere ducha o baño del cuerpo completo antes de entrar en el vaso de piscina. El tiempo de utilización de las duchas será el estrictamente necesario. No se permite el uso de cremas bronceadoras dentro del agua. Se prohíbe el uso de champú, geles o jabones en las duchas de piscina.

- No se permite introducir comidas y bebidas en el recinto de la piscina. No se permite el uso de envases de vidrio o acceder al recinto con objetos cortantes, vasos de cristal, cuchillos, etc..

- No se permiten los juegos bruscos, los saltos de zambullida o cualquier actividad física que atente contra la seguridad de los demás usuarios.

- Se prohíbe el uso de elementos como aletas, colchonetas, gafas de cristal o cualquier otro elemento que pueda dañar o molestar a los usuarios. El uso de caretas de buceo está limitado a clases supervisadas por instructor, si se impartieran.

- Los usuarios han de cerciorarse de las diferentes profundidades de los vasos de piscina y que ésta es la adecuada a su nivel de natación, antes de hacer uso de la misma, con el fin de evitar accidentes.

- Deben de observarse puntualmente las instrucciones del socorrista de la piscina, máxima autoridad en cuanto a seguridad dentro del recinto.

- Se prohíbe ensuciar el agua con prácticas antihigiénicas (escupir, sonarse, orinar o contaminar de alguna forma el agua de piscina).

- Igualmente se prohíbe tirar objetos a la piscina.

- No se permite el uso de la piscina a personas con heridas, que porten parches o vendajes de cualquier tipo, o afecciones de la piel, mucosas o vías respiratorias.

- No pueden acceder a la piscina personas que padezcan enfermedades estomacales, urinarias o cualquier otra enfermedad infectocontagiosa en estado latente o tratamiento.

- No podrán ingresar a la piscina las personas que estén bajo el efecto del alcohol, drogas,

medicinas o cualquier otra sustancia que pueda mermar la seguridad del usuario en el uso de la instalación.

- El uso de aparatos de música deberá emplearse a un volumen no molesto para el resto de usuarios.
- Todo usuario está obligado a velar por el buen estado de conservación de las instalaciones y servicios, impidiendo o poniendo en conocimiento de la Junta de Gobierno todo acto que vaya en deterioro de las mismas, y advirtiéndolo a los empleados cuando observen anomalías en las instalaciones o en el material de las mismas.
- La piscina infantil (de chapoteo), por normativa autonómica, tiene el uso limitado a menores de 6 años.
- El socorrista, personal técnico y de vigilancia, está facultado y autorizado para solicitar el abandono del recinto a todo usuario que no cumpla con las normas de uso de Piscina.

ARTÍCULO 20.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL USO DE LA PISTA DE PÁDEL:

- La pista permanecerá siempre cerrada a excepción de cuando se produzca una reserva.
- El Sr. Conserje será el encargado de abrir y de cerrar la pista al finalizar la hora de juego.
- Las reservas únicamente podrán ser realizadas por los propietarios de la comunidad.
- La utilización de la pista no se facilitará a los niños, teniendo que ser solicitada mediante reserva por sus padres o responsables legales.
- Ante una solicitud de reserva, el conserje podrá solicitar al vecino la identificación correspondiente (carné piscina o similar) en caso de no conocerle.
- Las reservas podrán ser realizadas con un máximo de dos días de antelación y 1.30 horas de juego.
- El horario de la utilización de la pista de pádel, es de las 10.00 hasta las 22.00 horas, siendo a esta hora como máximo cuando se apagarán las luces y siempre respetando las horas de descanso, en concreto el horario de siesta de 15.00 a 16.30 horas.
- La pista, únicamente, será utilizada para el uso de juegos con raqueta, accediendo a ella siempre con calzado deportivo.
- Ningún propietario podrá exceder de su tiempo reservado de juego aunque la pista esté vacía.

ARTÍCULO 21.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL USO DEL CUARTO DE LA COMUNIDAD:

RESERVA:

- Los conserjes tendrán en su poder el cuadrante del mes en curso y a partir del 15 de cada mes, el del mes siguiente para poder realizar la reserva del local.
- Para realizar la reserva, se deberá de entregar **20 € de fianza** al conserje, que serán devueltos una vez que se haya comprobado que el cuarto ha quedado en perfectas condiciones.
- Para usar el cuarto y que el conserje le facilite la llave, se deberá de abonar la cantidad de 10 euros en concepto de uso del cuarto, el importe recaudado será destinado para los fondos de la comunidad para realizar mejoras en el cuarto.
- Cada propietario sólo podrá efectuar como máximo dos reservas al mes. Si el mismo propietario reservara el día completo, es decir, mañana y tarde, se contarían como dos reservas.
- No se podrá realizar uso del cuarto, sin la reserva previa, la entrega de la correspondiente fianza y el abono de los 10 €.

HORARIO:

domingo a jueves:

mañanas: 11.00 a 14.30 horas

tardes: invierno 17.00 a 21.00 horas

verano 17.00 a 22.00 horas (desde el 1 de jun al 30 de sep)

viernes y sábados:

mañana 11.00 a 14.30 horas

tardes: 17.00 a 22.00 horas

NORMAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO:

- respetar los horarios establecidos.
- dejar limpio el cuarto una vez haya terminado el evento.
- respetar y cuidar el mobiliario.
- no se podrá sacar ningún tipo de mobiliario, comida o bebida fuera del local.
- queda totalmente prohibido fumar dentro del local.
- no se podrá hacer fuego de ninguna manera dentro del local.
- no se podrá jugar a la pelota dentro.

ARTÍCULO 22.- TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS.

Es obligación de los dueños de perros u otros animales domésticos evitar molestias al resto de los vecinos con quienes convive, rigiendo a tales efectos, la Ley de Protección de Animales Domésticos así como la Ordenanza Reguladora de la Tenencia y Protección de los Animales de Madrid y otro tipo de normativa vigente en cada momento. Siendo normas generales de obligado cumplimiento las siguientes:

- a) Los animales de compañía deberán de circular en todo momento, acompañados y conducidos mediante cadena o cordón resistente que permita su control en todos los espacios de la Comunidad, salvo en aquellas zonas en que su acceso esté prohibido (piscina, azoteas, aseos, cuartos de servicios, etc.)
- b) Ningún perro u otro animal doméstico puede circular o quedarse solo (sin compañía de persona encargada de su cuidado) en ninguna zona comunitaria, sea jardín, zona de soportales, etc. Se considerará abandono cuándo se encuentre un animal sin compañía de su dueño, pudiéndose avisar para su retirada a los servicios municipales.
- c) Las personas que conduzcan perros y otros animales deberán impedir que estos depositen sus deyecciones (no son abono) en las aceras, paseos, jardines y, en general, en cualquier lugar de la Comunidad.
- d) Siempre que las deyecciones queden depositadas en cualquier espacio comunitario, la persona que conduzca al animal, está obligada a proceder a su limpieza inmediata.
- e) En todo caso, el poseedor de un animal será responsable de los daños y perjuicios que ocasione, de acuerdo con la legislación aplicable en su caso.

Capítulo VIII. DE LAS BASURAS**ARTÍCULO 23: CONDICIONES DE DEPÓSITO DE LA BASURA**

Las basuras individuales deberán ser bajadas siempre en bolsas de plástico cerradas u otro sistema similar, quedando prohibido utilizar otros recipientes que no reúnan las características de seguridad y cerramiento, depositándolas únicamente dentro de los cubos colectivos.

En los cubos colectivos únicamente se depositarán desperdicios orgánicos y plásticos y envases, conforme a los cubos destinados al efecto, no estando permitido otro tipo de desechos (papeles, cartones, muebles, pilas, fluorescentes...)